

Corte de Apelaciones de La Serena, 25 de octubre del 2022

María Machuca Valenzuela con Fuenzalida Propiedades Santiago S.A.

Rol N°	108-2022
Recurso	De Apelación
Resultado	Se confirma sentencia dictada en primera instancia.
Normativa relevante	Artículos 1, 3, 4, 12, 21, 23 de la Ley 19.496.
Ministros y Abogados integrantes	Ministros: Christian Le-Cerf Raby, Felipe Andrés Pulgar B y ministra suplente Alondra Castro Jiménez.
Palabras clave	Vicio del consentimiento, Error de hecho, Error esencial, Daño moral, Daño emergente.

Resumen

Acude la parte demandante María Machuca Valenzuela para interponer un recurso de apelación, apela haber incurrido en un error de hecho que vicio el consentimiento. En base a lo expuesto, la corte resuelve que si se produjo un vicio del consentimiento por error esencial y por lo tanto procede la nulidad del contrato entre las partes.

Hechos

Durante el 2019 la señora María Machuca Valenzuela compro un terreno al señor Rodrigo Arturo Barrientos Peirano, quien encargo a la sociedad de corretaje llamada “Elqui Corredores Limitada”, franquiciada de Fuenzalida Propiedades Santiago S.A. para que arriende o venda la propiedad ubicada en Quilacán, kilómetro 15.

Según alega la demandante, los abogados de la corredora le señalaron que ellos hacían los estudios de títulos, la escritura y posteriormente la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces previo pago de una comisión, la cual fue aceptada y cancelada por la señora Machuca; quien confió en los servicios que le estaban ofreciendo. Así, se otorga por escritura publica el día 17 de enero de 2019 la compraventa del Sitio o Lote 47 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena.

Posteriormente, el día 14 de marzo del 2019, la querellante y demandante civil, al revisar los planos del inmueble adquirido constató que estaba construyendo en un lugar que no correspondía al terreno que le habían vendido, error que se produjo ya que el proveedor al no haber tenido a la vista ni estudiado los planos de parcelación y loteo de los terrenos como fue la propuesta de los corredores, no realizaron las gestiones de venta correctas para no incurrir en tal error; además, estos tenían ubicación geográfica similar por lo que era fácil confundirlos de no tener la información suficiente como fue el caso de la señora Machuca.

Cuestión jurídica

En cuanto a si se vició el consentimiento o no por incurrir error de hecho

El tribunal resuelve respecto a la nulidad del contrato celebrado entre las partes, cuestionando y resolviendo si se incurrió en error esencial o no en cuanto a la identidad del objeto al tratarse de un terreno diverso respecto del que se contrató, y por lo tanto si es que se vició efectivamente el consentimiento o no.

Decisión del tribunal

“Octavo: (...)

En virtud de lo anterior y considerando los hechos establecidos por el a quo, descripción que esta corte comparte, ha sido debidamente acreditado que el día 14 de marzo del 2019, la querellante y demandante civil, al revisar los planos del inmueble adquirido constató que estaba construyendo en un lugar que no correspondía al terreno que le habían vendido, error que se produjo por cuanto el proveedor incurrió en un error de hecho, al no haber tenido a la vista ni estudiado los planos de parcelación y loteo, haciéndola incurrir con ello en un error esencial que vició el consentimiento, toda vez que la posesión ajena del proveedor constituyó uno de los motivos que la indujeron a celebrar el contrato de compraventa y construir, antecedentes que permiten **confirmar la sentencia en alzada y así ordenar la nulidad del contrato celebrado entre la demandante y la demandada**, esto es, sólo el contrato de corretaje de propiedades, debiendo las partes volver al estado anterior al que se encontraban, por cuanto no es posible declarar la nulidad del contrato de compraventa del bien raíz, pues el vendedor no es parte de este juicio. Conforme a lo anterior la querellada y demandada civil deberá hacer devolución de los montos que por comisión debió enterar la actora en el citado contrato, decisión a la que se arriba, en virtud de lo previsto en el inciso tercero del artículo 21 de la Ley 19.496, esto es, Artículo 21. El ejercicio de los derechos que contemplan los artículos 19 y 20 deberá hacerse efectivo ante el vendedor dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se haya recibido el producto, siempre que éste no se hubiere deteriorado por hecho imputable al consumidor. Si el producto se hubiere vendido con determinada garantía, prevalecerá el plazo por el cual ésta se extendió, si fuere mayor.”

